



## Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

DEZEMBRO 2017

## Contatos

## Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

## Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

## Informações do Fundo

Estilo de Gestão • Gestão ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Deloitte

Escriturador das Cotas • Itaú

Taxa de Administração e Gestão •

0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 6 Emissões

Início do Fundo • 23/12/1999

## Objetivo e Política do Fundo

O FII Rio Bravo Renda Corporativa tem por objetivo a aquisição de lajes corporativas preferencialmente no eixo Rio São Paulo para auferir ganhos através de receitas de locação.

O Fundo priorizará a aquisição de Imóveis Alvo já locados ou que sejam considerados pelo Gestor como de boa liquidez para locação e revenda.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No dia 03/01/2018, a Rio Bravo divulgou ao mercado um Fato Relevante informando que a Avenues manifestou a intenção de adquirir o Edifício Morumbi Park através de uma opção de compra prevista em contrato de locação e informada no prospecto da 6ª Emissão de Cotas. O valor de exercício, que é corrigido por IGPM, deverá ser de aprox. R\$ 77.840.000, já considerando as prévias de correção monetária para os meses de janeiro e fevereiro de 2018, segundo o Banco Central. O valor de exercício poderá sofrer alterações dependendo das variações do índice nestes meses. A venda do ativo geraria um lucro contábil de aprox. R\$ 790.000 nestas condições. A Rio Bravo, na qualidade de gestora do Fundo, informa que (i) está focada em zelar pelos interesses dos cotistas do Fundo; (ii) ainda há condições precedentes que precisam ser cumpridas para a conclusão da opção de compra; (iii) está em tratativas com a Avenues para agir no melhor interesse dos cotistas e definir o interesse de ambas as partes na continuação da parceria no empreendimento e (iv) já está trabalhando em paralelo com um pipeline para aquisição de ativos caso a opção de compra se concretize. Qualquer novidade quanto ao assunto será informada aos cotistas via Fato Relevante.

A distribuição de rendimentos do segundo semestre de 2017 foi reduzida devido aos seguintes eventos: (i) alocação dos recursos no Ed. Morumbi Park, cujo contrato ainda está em período de carência, (ii) vacância do Einstein no Ed. Parque Cultural Paulista, (iii) renegociação com a MMF Advogados no Ed. Parque Paulista e (iv) renegociação com a CEF no Ed. Cetenco Plaza.

## DADOS DO FUNDO

|                     | dezembro-17     | dezembro-16     | dezembro-16     |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota       | R\$ 179,80      | R\$ 166,00      | R\$ 166,00      |
| Quantidade de Cotas | 2.170.000       | 1.385.092       | 1.385.092       |
| Valor de Mercado    | R\$ 390.166.000 | R\$ 229.925.272 | R\$ 229.925.272 |

## LIQUIDEZ

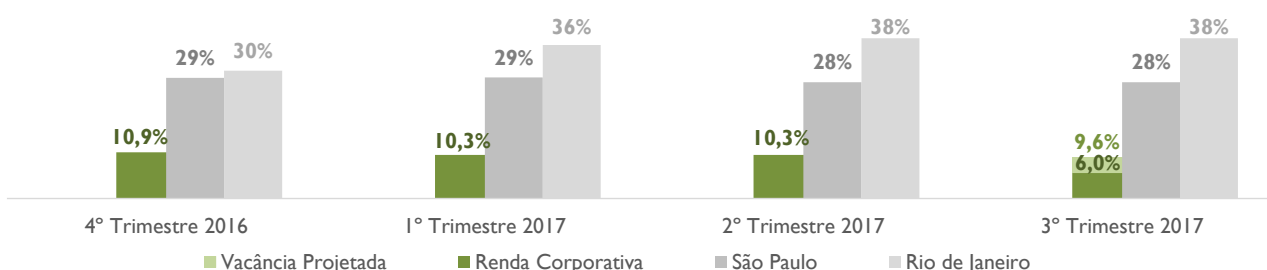
|                              | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado             | R\$ 6.596.386 | R\$ 59.513.342 | R\$ 59.513.342 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,02%         | 6,28%          | 6,28%          |
| Presença em Pregões          | 100%          | 100%           | 100%           |

## RECEITAS

|                     | Mês           | Ano            | 12 meses       |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total | R\$ 1.900.198 | R\$ 22.637.841 | R\$ 24.579.508 |
| Receita Imobiliária | R\$ 1.463.210 | R\$ 19.251.887 | R\$ 20.991.788 |
| Receita Financeira  | R\$ 436.988   | R\$ 3.385.953  | R\$ 3.587.720  |

## VACÂNCIA

Comparação entre a vacância e a média dos mercados de lajes corporativas de São Paulo e Rio de Janeiro no fechamento do trimestre. A vacância do Fundo é obtida através da razão entre a área vaga e a área total do FII. Fonte dos dados: Rio Bravo e Cushman & Wakefield.



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.108.073,6, o equivalente a R\$ 0,80 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,3%, com base na cota em 29/12/2017.

| Ano            | Jan   | Fev   | Mar   | Abr   | Mai   | Jun    | Jul  | Ago  | Set  | Out  | Nov  | Dez    | Total |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|------|------|------|------|--------|-------|
| 2015           | 1,32  | 1,32  | 1,32  | 1,32  | 1,32  | 1,32   | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,19   | 15,47 |
| 2016           | 1,19  | 1,12  | 1,12  | 1,12  | 1,12  | 1,17   | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17   | 13,86 |
| 2017           | 1,17  | 1,10  | 1,10  | 1,10  | 1,10  | 2,70   | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 0,80   | 15,07 |
| Δ <sup>1</sup> | -1,7% | -1,8% | -1,8% | -1,8% | -1,8% | 130,8% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | 2,6% | -31,6% | 8,7%  |

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

## RENTABILIDADE

|                                         | Mês    | Ano    | 12 meses | 24 meses | Desde Jan/2011<br>(Início do IFIX) |
|-----------------------------------------|--------|--------|----------|----------|------------------------------------|
| <b>Rentabilidade Total <sup>1</sup></b> |        |        |          |          |                                    |
| FII Rio Bravo Renda Corporativa         | -2,10% | 17,71% | 17,71%   | 65,10%   | 126,13%                            |
| IFIX                                    | 0,60%  | 19,41% | 19,41%   | 58,02%   | 122,65%                            |

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

### Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos <sup>2</sup>

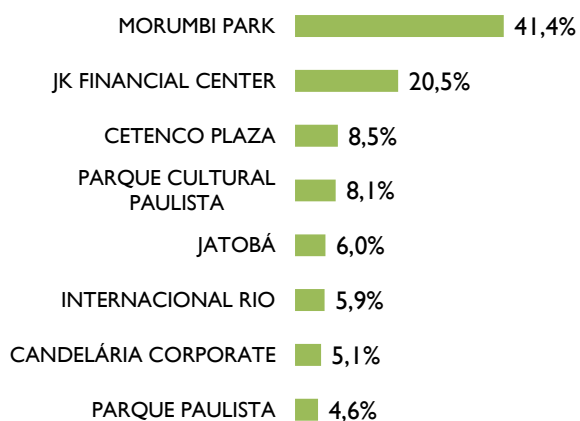
|                                 |       |       |       |        |        |
|---------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| FII Rio Bravo Renda Corporativa | 0,43% | 9,08% | 9,08% | 22,25% | 66,82% |
| CDI Liquido (15% de IR)         | 0,43% | 8,41% | 8,41% | 21,49% | 89,75% |

<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

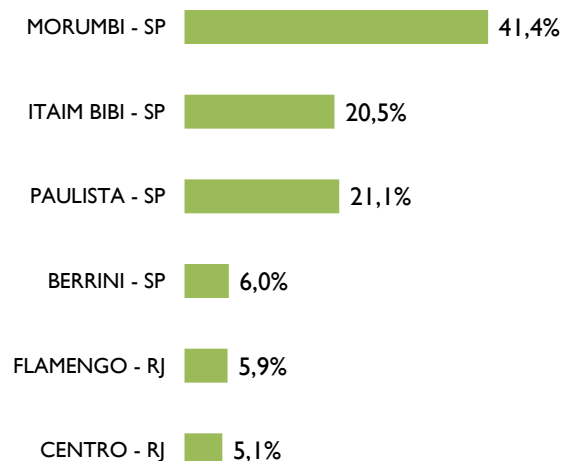


## DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

### IMÓVEIS

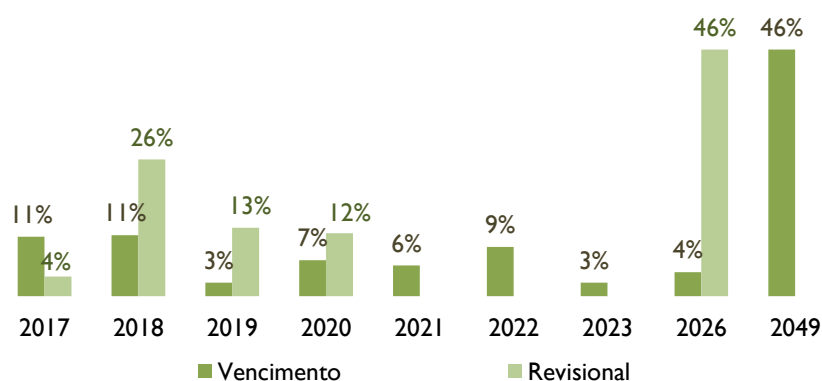


### REGIÃO

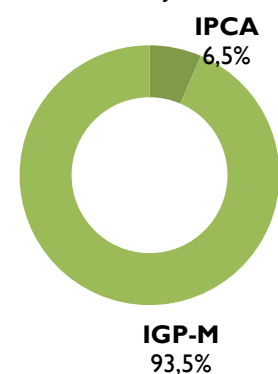


## CONTRATOS

### VENCIMENTO E REVISIONAL



### ÍNDICE DE REAJUSTE



## PATRIMONIO DO FUNDO

### JK FINANCIAL CENTER



**Localização:** Av. Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo/SP

**Área Bruta Locável (ABL):** 5.155 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 182

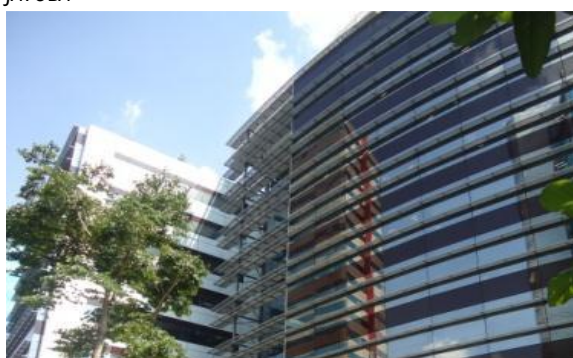
**Participação no empreendimento:** 38,9%

**Ocupação:** 100%

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

| PAVIMENTO | LOCATÁRIO              |
|-----------|------------------------|
| 1º andar  | Banco BNP Paribas      |
| 2º andar  | BNDES (em desocupação) |
| 3º andar  | ING Bank N.V.          |
| 13º andar | Banco BNP Paribas      |
| 14º andar | Banco BNP Paribas      |
| 15º andar | Roland Berger          |

### JATOBÁ



**Localização:** Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.520 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 49

**Participação no empreendimento:** 11,9%

**Data de Aquisição:** 17/11/2010

| PAVIMENTO | LOCATÁRIO       |
|-----------|-----------------|
| 8º andar  | Mondelez Brasil |

### PARQUE PAULISTA



**Localização:** Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.151 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 44

**Participação no empreendimento:** 13,5%

**Data de Aquisição:** 01/03/2011 e 01/08/2016

| PAVIMENTO | LOCATÁRIO                      |
|-----------|--------------------------------|
| 8º andar  | Fairfax Brasil                 |
| 10º andar | Muriel Medici Franco Advogados |

### PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Avenida Paulista, 37, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 2.031 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 36

**Participação no empreendimento:** 9,38%

**Data de Aquisição:** 03/09/2013

| PAVIMENTO | LOCATÁRIO                    |
|-----------|------------------------------|
| 14º andar | Sumitomo Corporation         |
| 15º andar | ABCZ Imp. E Com. Ltda (ASUS) |

#### CETENCO PLAZA



**Localização:** Avenida Paulista 1842, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP  
**Ocupação:** 50%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 2.135 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 32  
**Participação no empreendimento:** 3,9%  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012

##### PAVIMENTO

20º andar  
24º andar

##### LOCATÁRIO

Caixa Econômica Federal  
Disponível para locação

#### INTERNACIONAL RIO



**Localização:** Praia do Flamengo nº 154, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 69%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 23  
**Participação no empreendimento:** 13,8%  
**Datas de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013

##### PAVIMENTO

1º andar - Conj. A e B  
1º andar - Conj. C  
2º andar

##### LOCATÁRIO

Disponível para locação  
PIMCO  
Maersk Supply Service

#### CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.297 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 5  
**Participação no empreendimento:** 7,73%  
**Data de Aquisição:** 03/06/2013

##### PAVIMENTO

16º andar  
17º andar  
Antena

##### LOCATÁRIO

Regus do Brasil  
Geração Futuro  
Uol Diveo

#### MORUMBI PARK



**Localização:** R. Pedro Avancine, 73, Morumbi, São Paulo/SP  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL) do Projeto:** 28.190 m<sup>2</sup>  
**Participação no empreendimento:** 37%  
**Área Bruta Locável (ABL) do Fundo:** 10.430,3 m<sup>2</sup>  
**Datas de Aquisição:** 13/11/2017

##### PAVIMENTO

1º ao 8º andar

##### LOCATÁRIO

Avenues

**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.